

Handläggare
Teresia Erixon
018-727 46 54

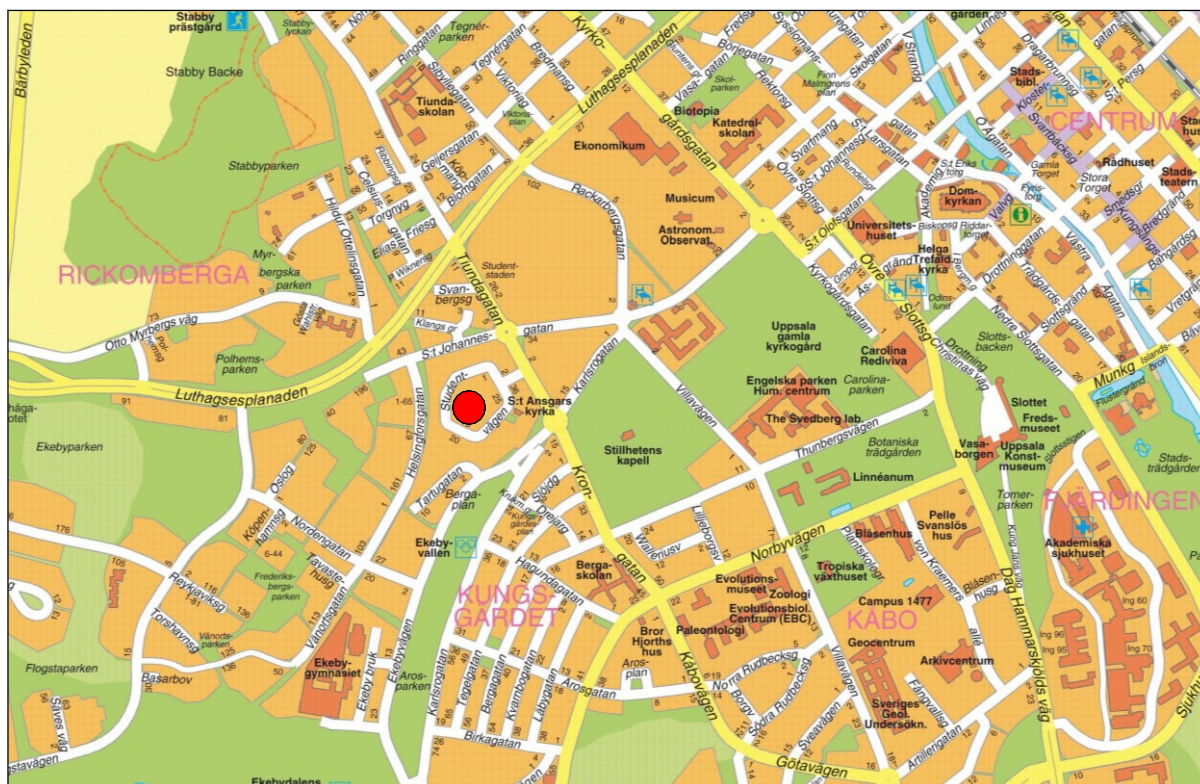
Diarienummer
PBN 2014-82

Planbeskrivning

Detaljplan för Studentvägen

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2017-06-01



Orienteringskarta med planområdets läge markerat med röd prick.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN.....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitlet	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Tomtindelning	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Landskapsbild, stadsbild	10
Kulturarv	10
Bebyggelse och gestaltning.....	11
Offentlig och kommersiell service.....	15
Friytor.....	15
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	16
Mark och geoteknik	16
Trafik och tillgänglighet.....	16
Hälsa och säkerhet.....	17
Teknisk försörjning	23
PLANENS GENOMFÖRANDE	27
Organisatoriska åtgärder	27
Tekniska åtgärder	27
Ekonomiska åtgärder.....	28
Fastighetsrättsliga åtgärder	28

HANDLINGAR

Enkelt planförfarande har tillämpats vid framtagandet av detaljplan för Studentvägen i enlighet med plan- och bygglagen 5 kapitlet 7 §. Planen handläggs i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande, inklusive samrådsredogörelse

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning.
- Trafikbullerutredning, daterad 2013-12-19 med kompletteringen AKPM2, daterad 2016-02-19 och AKPM4, daterad 2017-02-14.
- Magnetfältsmätning (2 st), daterad 2013-09-02, respektive 2016-03-11.
- Solstudier (redovisade i planbeskrivningen).
- Kulturmiljöutredning, daterad 2015-12-04, uppdaterad 2016-03-04.
- Ljudmätning transformatorer, daterad 2015-12-23.
- Dagvattenutredning PM, daterad 2016-01-25, uppdaterad 2016-11-17.
- Länsstyrelsens ställningstagande till betydande miljöpåverkan, daterad 2016-06-10.

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på foljebrevets baksida.

Medverkande

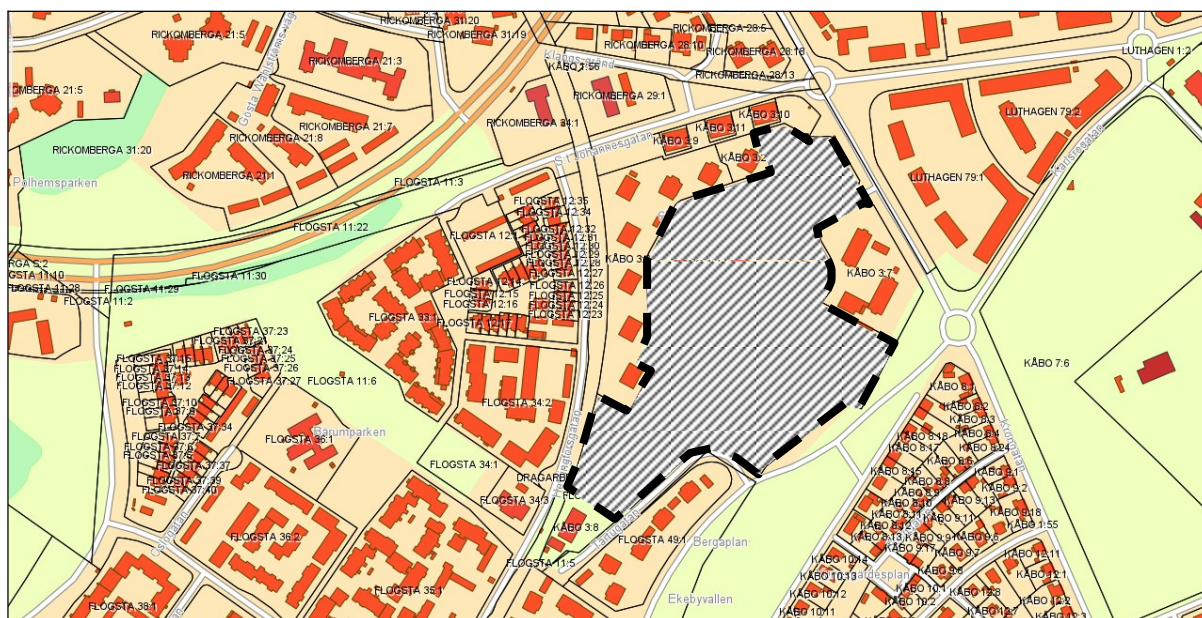
Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Situationsplan, solstudier och illustrationer har tagits fram av A-sidan Arkitekter samt Karavan landskapsarkitekter AB. Vidare har en trafikbullerutredning med kompletteringar och en ljudmätning för transformatorer tagits fram av Ramböll Sverige AB. En magnetfältsmätning har tagits fram av ÅF-Infrastructure AB samt en kulturmiljöutredning av Bjerking. En dagvattenutredning har även tagits fram av Structor.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är möjliggöra en komplettering av ett befintligt studentbostadsområde med cirka 350 nya studentlägenheter. De nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omkringliggande byggnader avseende byggnadsvolymer, antal våningar och takets utformning. Vid ändringar av befintlig bebyggelse ska ursprunglig utformning vara vägledande. Även markbehandling och växtlighet bör förhålla sig till områdets ursprungliga koncept.

Planen kommer också att möjliggöra kompletterande serviceverksamheter för studentbostadsområdet som till exempel närbutik för livsmedel, restaurang, samlingslokal, kontorsändamål och förskoleverksamhet med mera.

Marken inom planområdet ägs av Stiftelsen Gästrik-Hälsinge Nations Studentbostäder, Stiftelsen Norrlandsgårdarna, Stiftelsen Stockholms Nations Studentbostäder och Uppsala kommun.



Karta som visar planområdet markerat med en svart streckad linje.

MILJÖBALKEN

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitlet

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; detaljplanen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen.

Planen möjliggör en komplettering med cirka 350 nya studentlägenheter i ett redan befintligt studentbostadsområde. De nya husens placering, volymer och utformning anpassas till de befintliga intilliggande husen.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Studentvägen inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett yttrande daterat 2016-06-10, under samrådsskedet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ligger inom ett område som i översiktsplanen benämns som *Övrig stadsbygd* och gränsar till *Stadsstråk*, Stenhagsstråket.

Stadsbygden ska fortsätta utvecklas med en ökad täthet i bebyggelsen med tyngdpunkt på fler bostäder. Det är viktigt i det sammanhanget att ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen och platsens identitet för att skapa en god integrering av tillägget.

Inom stadsbygden ska också vardagsfunktioner som kompletterar utbudet i stadens tätare delar kunna rymmas. Inslag av lokaler för verksamheter ska utvecklas i takt med bostadsbebyggelsen.

Förtätning är särskilt prioriterat inom cykelavstånd (4 kilometer) från centralstationen. Vid utveckling av stadsbygden är kopplingen till en successivt växande innerstad viktig att beakta.

Området ligger inom ett större kulturmiljöområde av kommunalt intresse samt gränsar till riksintresse för kulturmiljövård i Uppsala stad (C40A).

Detaljplaner

För området gällde tidigare nedanstående uppräknade detaljplaner som sammantaget anger bostadsändamål i fyra respektive fem våningar, tydligt reglerat med mark för byggrätt och ”prickmark”, mark där byggnad inte får uppföras. Även ett daghem/lekstuga samt en samlingslokal i en våning har planstöd i gällande detaljplan. I området finns även ett E-område för tekniska anläggningar samt ett område för parkeringsändamål.

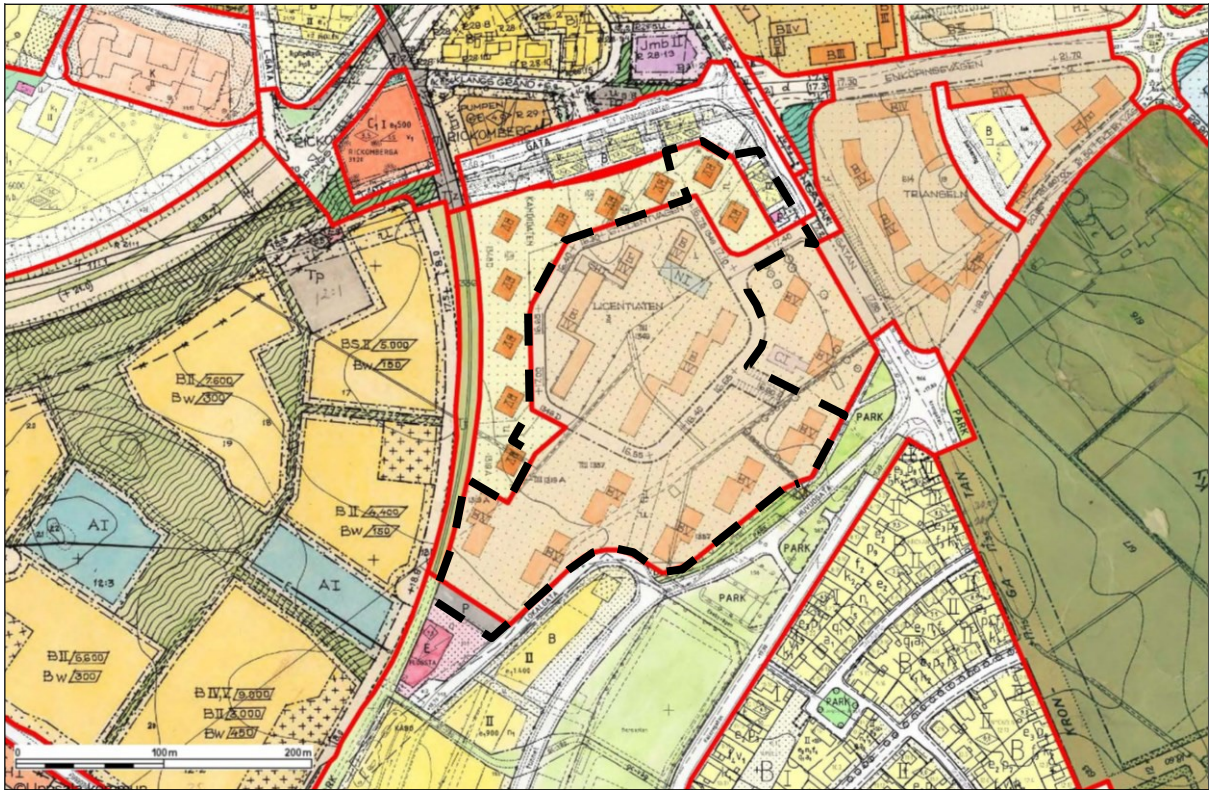
Detaljplan Pl 37H, Stadsplan för södra delen av Karlsroområdet, tillhör Kungliga Maj:ts beslut den 28 november 1958.

Detaljplan Pl 37F, Stadsplan för del av Karlsroområdet, med laga kraft 22 november 1956.

Detaljplan Pl 91B, Stadsplan för del av Rickomberga, med laga kraft 21 november 1975.

Detaljplan för del av kvarteret Kandidaten, diarienummer 00-20040, med laga kraft 3 januari 2003.

Detaljplan för Ekebydalen, Detaljplan 2, DP 92J, med laga kraft 17 juli 1990.



Karta som visar tidigare gällande detaljplaner inom planområdet, markerat med svart streckad linje.

Tomtindelning

Inom planområdet fanns tidigare fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelning för kvarteret Kandidaten och Licentiaten. Aktbeteckning 0380-3/KÅ3, 0380-8/KÅ3, 0380-15/KÅ3, 0380-7/KÅ4, 0380-14/KÅ4 och 0380-19/KÅ4. Dessa bestämmelser upphör automatiskt att gälla när den här detaljplanen vinner laga kraft.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

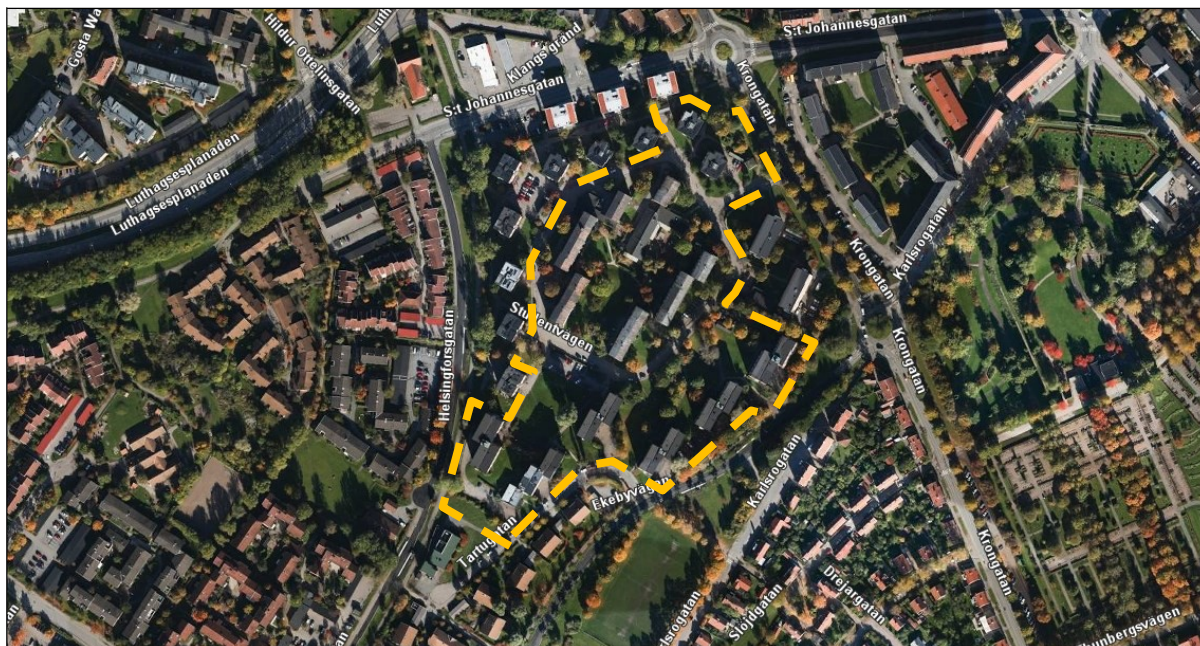
Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger inom stadsdelen Kåbo och består av kvarteren Kandidaten och Licentiaten. Kvarteren omsluts av gatorna Helsingforsgatan, S:t Johannesgatan, Krongatan, Ekebyvägen och Tartugatan. Området ligger cirka 1,5 kilometer sydväst om Stora torget.

Areal

Planområdet omfattar knappt 50 000 m².



Ortofoto med planområdet markerat med streckad orange linje.

Markägoförhållanden

Stiftelsen Gästrike-Hälsinge Nations Studentbostäder är lagfaren ägare till fastigheterna Kåbo 3:5 och 4:4. Stiftelsen Norrlandsgårdarna är lagfaren ägare till fastigheterna Kåbo 3:3, 3:4, 4:2 och 4:3. Stiftelsen Stockholms Nations Studentbostäder är lagfaren ägare till Kåbo 3:1, 3:6, 4:1 och 4:5. Dessa tre nationer är tillsammans lagfaren ägare till fastigheten Kåbo 4:7. Förutom dessa är Uppsala kommun lagfaren ägare till fastigheterna Flogsta 11:5 och Kåbo 1:1.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är ganska flackt och kantas av de omkringliggande gatorna Helsingforsgatan, S:t Johannesgatan, Krongatan, Ekebyvägen och Tartugatan. Inom området går Studentvägen i form av en "ringgata". Området består av studentlägenheter som ägs av Stiftelsen Gästrike-Hälsinge Nations Studentbostäder, Stiftelsen Norrlandsgårdarna och Stiftelsen Stockholms Nations Studentbostäder.

Bostadshusvolymerna i fyra och fem våningar är formade som punkthus respektive lamellhus och är utförda i rött respektive gult tegel. "Komplementbyggnaderna" i området är uppförda i en våning och innehåller en förskola och en servicebutik för livsmedel med mera. Inom studentbostadsområdet, men utanför planområdet, ligger samlingslokalen S:t Ansgars kyrka där fastighetsägaren Stiftelsen Ansgarsgården även har studentbostäder.



Gatuvy från Studentvägen mot studentbostadshusen i rött respektive gult tegel.



Ett av de tegelklädda röda lamellhusen i 5 våningar sett från innergården.



Uteplats på en av bostadsgårdarna.



Förskolan i en våning sedd från Studentvägen tillsammans med studentbostadshusen i fyra våningar.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Planområdet är ganska flackt och består av studentbostäder i fyra och fem våningar samt kompletterande byggnader i en våning med plats för förskola och en servicebutik. Bostadshusen respektive de kompletterande byggnaderna ligger på ömse sidor om Studentvägen som går som en ringgata genom området och ansluter till Krongatan nordost om planområdet.

Förändringar

De nya bostadshusen ska på ett hänsynsfullt sätt komplettera den redan befintliga strukturen av studentbostäder. Se rubriken *Bebyggelse och gestaltning*.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Bebyggelsen på Studentvägen berättar tillsammans med Studentstaden/Rackarberget och Triangeln om ett viktigt skede i det moderna Uppsalas utveckling då det första stora studentbostadsområdet uppfördes. I boken "Uppsala, en växande stad, bebyggelse 1951–79" är detta område upptaget som ett kulturhistoriskt/arkitektoniskt värdefullt och intressant område från den tiden.

Redan i början av 1940-talet hade studentkåren börjat planera för en storskalig utbyggnad av bostäder på Rackarbergshöjden där mark fanns tillgänglig. Där byggdes Studentstaden 1951–53. Även studentnationerna planerade för bostadsbyggnad. Norrlands nation gick samman med Stockholms och Gästrik-Hälsinge nationer och skickade en begäran till Uppsala stad som var markägare, om att få förvärva mark på Karlsroområdet sydväst om Studentstaden för att där uppföra både så kallade kategori-hus för ogifta studenter med korridorsystem och familjehus med lägenheter för gifta studenter. Begäran gav resultat. Stadsplan upprättades av stadsplanarkitekt Sven Jonsson. När Jonsson kort därefter slutade på stadsarkitektkontoret och öppnade eget kontor anlätades han även som arkitekt för bostadshusen. För den utvändiga miljön svarade trädgårdsarkitekterna Sven A Hermelin och Inger Wedborn.

Stadsplanen omfattar kvarteret Kandidaten och Licentiaten där Studentvägen går som en cirkelformad slinga genom området och omsluter kvarteret Licentiaten. I kvarteret Kandidaten, som är det yttre omgivande kvarteret, byggdes endast hus med enkelrum i korridor samt dubletter. I det inre kvarteret Licentiaten, uppfördes lägenheter kompletterat med barndaghem och livsmedelsaffär.

Bebyggelsen på Studentvägen uppfördes i etapper. Den första etappen omfattade de norra och västra delarna av kvarteren Kandidaten respektive Licentiaten. Vid det tillfället uppfördes tio punkthus i kvarteret Kandidaten samt fyra lamellhus i kvarteret Licentiaten. Bygget påbörjades sommaren 1956 och inflyttning skedde omkring årsskiftet 1957–58. Den andra etappen planades 1958 och omfattade de södra och östra delarna av kvarteret Kandidaten och östra delen av kvarteret Licentiaten. Där påbörjades byggnadsarbetena våren 1959.

Studentvägens arkitektur har drag av 1940- och det tidiga 1950-talets idylliska folkhemsarkitektur, men även av det kommande 1960-talets bil- och stordriftsplanerade enheter. Punkthusen i den första etappen har fortfarande kvar 1940-talets hantverksmässighet och knubbigt proportionerade huskroppar med välvårdade fasader i varmt, rött tegel.

Studentvägens hus vittnar om stor omsorg när det gäller materialval och detaljutformning. Även markbeläggning och planteringar har stora kvaliteter i utformning och materialval.

Förändringar

För den tillkommande bebyggelsen föreslås att förändringar/kompletteringar utförs med särskilt stor hänsyn till områdets och den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag.

- k₁ *Vid ändringar av befintlig bebyggelse ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.*

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är bebyggt med lamell- och punkthus från slutet av 1950-talet. Det är både ett kulturhistoriskt värdefullt och ett arkitektoniskt intressant område från den tiden. Se vidare under rubriken "Kulturmiljö".

Förändringar

Detaljplanen möjliggör ett tillskott av cirka 350 studentlägenheter.

- B *Bostäder.*

- e₁ 000 *Största byggnadsarea i m².*

Den tillkommande bebyggelsen ska visa hänsyn till de omkringliggande byggnaderna som ingår i ett kulturhistoriskt/arkitektoniskt värdefullt och intressant område från 1950-talet. Genom att reglera detta med planbestämmelser ges möjlighet till anpassning av skala och inplacering av de tillkommande volymerna så att en god helhetsmiljö för området skapas. Även valet av byggnadernas ytskiktmaterial är av betydelse för helhetsupplevelsen.

De nya byggnaderna får uppföras i motsvarande våningsantal som de befintliga, det vill säga fyra respektive fem våningar för att uppnå en god anpassning till området. Intentionen är att de nya byggnadsvolymer och deras uttryck, material och färgsättning ska harmoniera med den omkringliggande bebyggelsen. Detaljer från de befintliga husen som är värda att ta hänsyn till och använda sig av är till exempel burspråk, takkant klädd med skiffer, balkongräcken av smide och "eternit", entrépartier med omfattning av marmor/kalkstensplattor. För reglering av detta på plankartan, se nedanstående bestämmelser. Se även kulturmiljöutredning för Studentvägen för vidare information.

- f₁ *De nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omkringliggande byggnader avseende byggnadsvolymer, antal våningar och takets utformning. Tegel är det fasadmaterial som bör användas och kompletterande detaljer bör förhålla sig till områdets befintliga hus.*

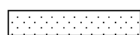
- II, IV, V *Högsta antal våningar. Vind får inte inredas över högsta angivna våningsantal.*

- p₁ *Tillkommande byggnader ska i huvudsak placeras i enlighet med planbeskrivningens illustrationer.*

- p₂ *Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från gata.*

- p₃ *Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från gata.*

- p₄ *Skyddsavstånd om minst 5 meter ska finnas mellan nätstation och närmaste brännbara del av byggnad.*



- Byggnad får inte uppföras.*



Situationsplan som visar ett förslag med kompletterade huskroppar markerade i rött. (A-sidan och Karavan)



Ortofoto med befintlig bebyggelse (övre bilden) samt med den nya bebyggelsen som en volymstudie (nedre bilden). (A-sidan)



Perspektivskiss som visar ett förslag på hur det nya studentbostadshuset mot Krongatan kan komma att se ut. Huset kan även komma att innehålla studentbostadsstiftelsernas gemensamma administration. (Karavan)



Perspektivskiss som visar ett förslag på hur de nya studentbostadshusen kan komma att se ut. Vyn ses från Studentvägens södra del med bostadsområdets sydligaste hus i bakgrunden. (Karavan)

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Inom området "Studentvägen" finns S:t Ansgars kyrka, en förskola och en servicebutik för livsmedel med mera samt ett kontor för den gemensamma administrationen av Stiftelsen Gästrike-Hälsinge Nations Studentbostäder, Stiftelsen Norrlandsgårdarna och Stiftelsen Stockholms Nations Studentbostäder.

Förändringar

Förskolan är i dagsläget för liten och det kommer att finnas behov av större lokaler för verksamheten med tanke på det ökade antal lägenheter som planeras inom området. Planen kommer att reglera detta med en utökad byggrätt för förskoleverksamhet.

S₁ *Förskola.*

När det gäller yta för utevistelse/lek för förskolebarn är det viktigt att tillräcklig yta för detta ändamål finns disponibelt i anslutning till förskolan. Enligt Uppsala kommuns förhållningssätt ska det finnas minst 20 m²/barn i förskolan att tillgå för rekreation, lek och avkoppling i anslutning till förskolan. Möjligheten att bebygga fastigheten med nya byggnader måste därför underordna sig rätten till behovet av yta för barnens utevistelse.

gård₂ *Plantering och plats för utevistelse ska finnas. Gård för utevistelse och lek för förskola ska finnas. Markbehandling och växtlighet bör förhålla sig till områdets ursprungliga koncept.*

Den gemensamma administrationen för studentstiftelserna är placerad i huset på fastigheten Kåbo 4:7 men för framtiden önskar man att den ska kunna placeras vid områdets entré för att vara lättillgänglig och väl synlig för alla studenter.

Den befintliga servicebutiken för livsmedel ligger centralt i området och skulle även kunna kompletteras med en restaurang eller någon samlingslokal. I södra delen av området finns en gammal panncentral som delvis skulle kunna få en ny samlande eller kompletterande funktion till studentboendet. För att få funktionella lokaler är det viktigt att de ansluter till allmän plats, utan trappsteg eller liknande om de är placerade i markplan. I lokaler ska rumshöjden vara högre än för bostadsändamål för att bland annat kunna möjliggöra ett undertak som kan dölja nödvändiga installationer.

C₁ *Centrumändamål. Lokaler för centrumändamål medges inom hela planområdet. I den nya byggnaden mot Krongatan ska delar av byggnadens bottenvåning inrymma lokaler för centrumändamål. I nya byggnader ska lokaler för verksamhet ha en våningshöjd på minst 3,6 meter. Vid verksamhet i bottenvåningen ska lokalen ansluta till marknivå för allmän plats.*

C₂ *Centrumändamål. Lokaler för centrumändamål medges inom hela planområdet. I nya byggnader ska lokaler för verksamhet ha en våningshöjd på minst 3,6 meter. Vid verksamhet i bottenvåningen ska lokalen ansluta till marknivå för allmän plats.*

Friytor

Förutsättningar

Planområdet ligger i en befintlig bostadsmiljö med uppvuxna trädgårdar i form av gräsmattor, buskage, uppvuxna träd och uteplatser.

För den utvändiga miljön har trädgårdsarkitekterna Sven A. Hermelin och Inger Wedborn svarat. Sven A. Hermelin (1900–1984) var Sveriges första självständiga, fria trädgårdsarkitekt som startade egen

verksamhet på 1920-talet. Inger Wedborn (1911–1959) samarbetade med Sven Hermelin i projektet på Studentvägen. Hon hör också till pionjärerna när det gäller trädgårds- och landskapsarkitektur i landet.

Det är angeläget att bevara och bygga vidare på det koncept för markbehandling och växtlighet som tänktes ut och formgavs av Hermelin och Wedborn. Även markbeläggning och planteringar har stora kvaliteter i utformning och materialval.



Ritning för mark och växtlighet, till vänster, (Hermelin & Wedborn 1956). Till höger påkostad och omsorgsfullt utformad markbehandling framför entré till ett av de saxade lamellhusen, se sid 11 respektive sid 20 i "Kulturmiljöutredning Studentvägen, Uppsala".

Förändringar

De nya bostadshusen kommer att passas in i den befintliga strukturen och komplettering och justering av utemiljön till de nya bostadshusen kommer att ske, dock ingen avgörande förändring.

gård₁ *Plantering och plats för utevistelse ska finnas. Markbehandling och växtlighet bör förhålla sig till områdets ursprungliga koncept.*

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj under bygglovsprocessen. Området är relativt plant vilket ger goda förutsättningar för att kraven ska uppfyllas.

Mark och geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet av glacial och post-glacial lera.

Trafik och tillgänglighet

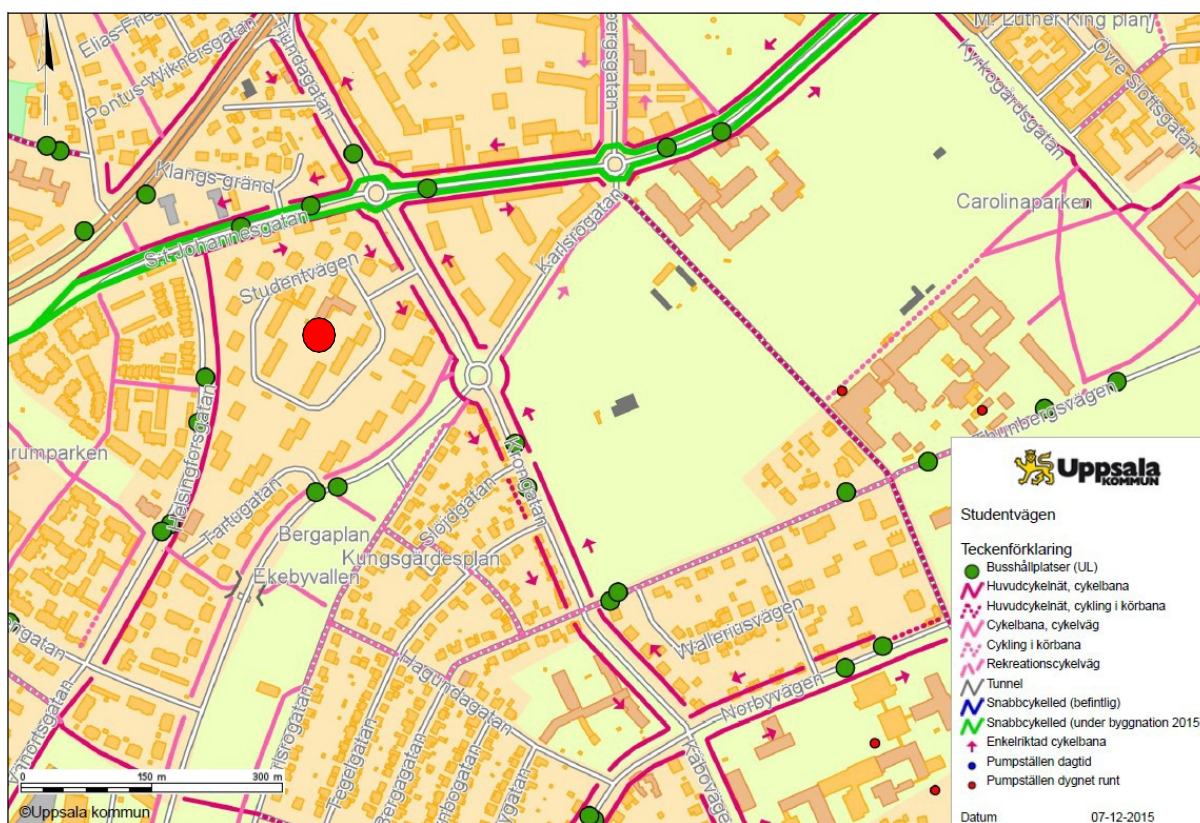
Planområdet ligger inom stadsdelen Kåbo cirka 1,5 kilometer sydväst om Stora torget. Planområdets "ringgata" Studentvägen nås bland annat från Luthagsesplanaden via Tiundagatan/Krongatan eller från Dag Hammarskjölds väg via Thunbergsgatan och Krongatan.

Studentvägen är en cirka 6 meter bred bostadsgata som enbart servar studentbostadsområdet. På gatumark finns det möjlighet att parkera bilen, men på vissa delar råder parkeringsförbud. Mindre grupper av parkeringsplatser ligger även insprängda på kvartersmark.

Enligt översiktsplanen kommer Luthagsesplanaden som ligger cirka 100 meter nordväst om planområdet att utvecklas till ett stomlinjestråk. När det gäller cykeltrafik så finns sedan hösten 2015 en snabbcykelled från Flogsta som passerar utmed S:t Johannesgatan och vidare in mot stadskärnan. För

studentbostadsområdets räkning är ambitionen att fastighetsägarna ska inrätta en "bilpool" samt en "cykelpool" för elcyklar.

Studentbostadsområdet är således välförsörjt med kollektivtrafik och cykelvägar på omkringliggande gator. Mobiliteten för de boende i området kan lösas på alternativa sätt. Studentbostadsstiftelserna som är ägare av fastigheterna inom planområdet vars uppgifter bland annat är att erbjuda bostäder till sina nationsmedlemmar kan anses vara långsiktiga förvaltare. Sammantaget gör detta att behovet av antalet parkeringsplatser för detta projekt kan sänkas till 0,1 parkeringsplats per lägenhet. För de cirka 350 nya lägenheterna som detaljplanen möjliggör skulle det innebära ett behov av cirka 30–45 nya bilparkeringsplatser. Komplettering med 30–45 bilparkeringsplatser samt cykelparkeringsplatser möjliggörs på kvartersmark inom de fastigheter som ägs av studentbostadsstiftelserna, se situationsplan under rubriken "*Bebyggelse och gestaltning*". Att behovet av antal parkeringsplatser uppfylls för den nya bebyggelsen, bevakas i samband med bygglovprövningen.



Utdrag ur kommunens kartdatabas som visar busshållplatser och cykelvägar. Planområdet markerat med röd prick.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram av Ramböll, daterad 2013-12-19, kompletterad med AKPM2, daterad 2016-02-19 och AKPM4, daterad 2017-02-14. Utredningarna visar på att alla nytilkomna bostadshus inom planområdet klarar sig inom riktvärdena förutom bostadshuset i nordost mot Krongatan. Enligt utredningen förväntas den ekvivalenta ljudnivån på detta bostadshus bli 61 dBA på delar av den fasad som vetter direkt mot Krongatan med den utformning som föreslogs för huset vid tiden för utredningarna.

Enligt Boverkets "Allmänna råd 2008:1" kan det i vissa sammanhang vara aktuellt att göra avsteg från riktvärdena. Dessa avsteg kan tillämpas:

- I centrala delar av städer eller större orter med bebyggelse av stadskaraktär.
- Vid komplettering med ny tätare bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer.

I de fall den dygnsekvivalenta ljudnivån på fasad uppgår till 60–65 dBA bör nybyggnad av bostäder endast i vissa fall medges. Detta under förutsättning att en tyst eller ljuddämpad sida åstadkoms. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet samt uteplats ska vara placerade åt detta håll.

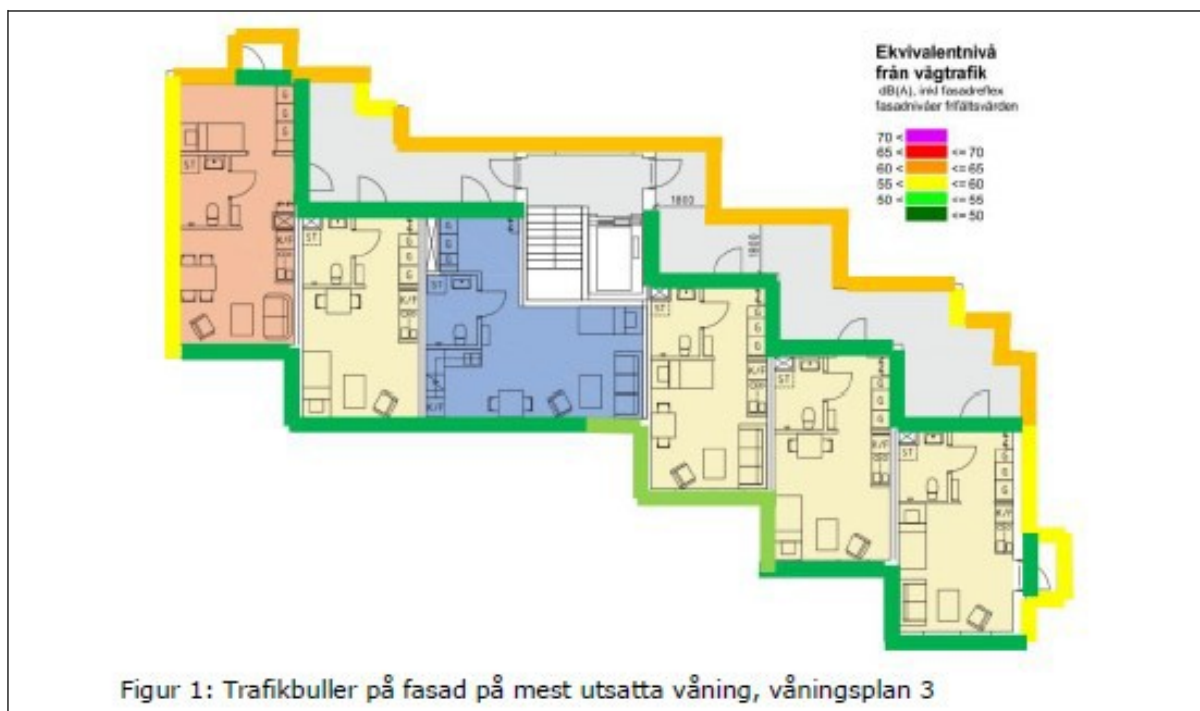
Ljuddämpad sida innebär en dygnsekvivalent ljudnivå mellan 45–50 dBA i frifältsvärde. Detta är den sammanlagda nivån från alla bullerkällor i omgivningen. Maximalnivån skall vara under 70 dBA.

Avstegsfall förväntas kunna tillämpas i detta fall då planområdet ligger inom den del av Uppsala som har stadskaraktär. Det är dessutom en komplettering av ett redan befintligt bostadsområde som även ligger längs med ett kollektivtrafikstråk.

För att klara riktvärdena skulle man kunna lösa detta med ett loftgångshus där man gör lägenheter som är genomgående och har fönster mot tyst/ljuddämpad sida. På gården går det att anordna uteplatser med högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Som nämnts här ovan har en kompletterande bullerutredning, AKPM4, tagits fram inför granskningen. Utredningen redovisar ekvivalenta och maximala ljudnivåer, dels 2 meter över mark och dels tredimensionellt vid alla våningsplan utmed byggnaden närmast Krongatan. Som ljudreducerande åtgärd har föreslagits en väderskyddad loftgång med glasdetaljer på balkonger i form av 13 millimeters fasadglas. Detta medför att på fasaden mot Krongatan där entrédörrarna till studentlägenheterna är placerade är den ekvivalenta ljudnivån mindre än 50 dB(A). På större delen av fasaden mot gården är den ekvivalenta ljudnivån mindre än 50 dB(A) och på den resterande delen är den mellan 0 och 55 dB(A).

I beräkningen av buller har prognosticerade trafikuppgifter för år 2030 använts.



Bullersituation vid loftgångshuset mot Krongatan. Utdrag från bullerutredningen AKPM4. (Ramböll)

m₁ *Där buller överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att:*

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fönster (frifältsvärde).

Varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (50 dBA) i nära anslutning till bostaden.

Solinstrålning

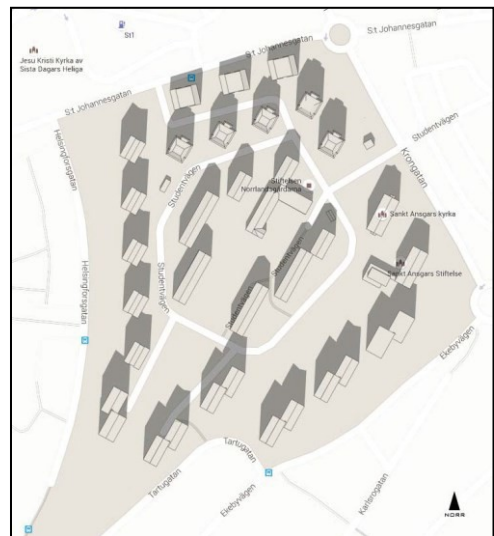
En solstudie på de illustrerade husen i planbeskrivningen har genomförts av A-sidan Arkitektkontor AB. Följande bilder visar skuggning vid olika tider på dygnet under vår- och höstdagjämning samt vid sommarsolstånd.

De nya byggnaderna har placerats och utformats för att på ett hänsynsfullt sätt passa in i kulturmiljön på platsen samtidigt som skuggning från de nya husen ska påverka de befintliga husen i så liten omfattning som möjligt.

Solstudien visar att de nya husen till mycket liten del påverkar den befintliga bebyggelsen. Vid vår- och höstdagjämning klockan 9.00 respektive klockan 15.00 kan man se en liten påverkan på några av de lägst liggande våningarna i närliggande byggnader.



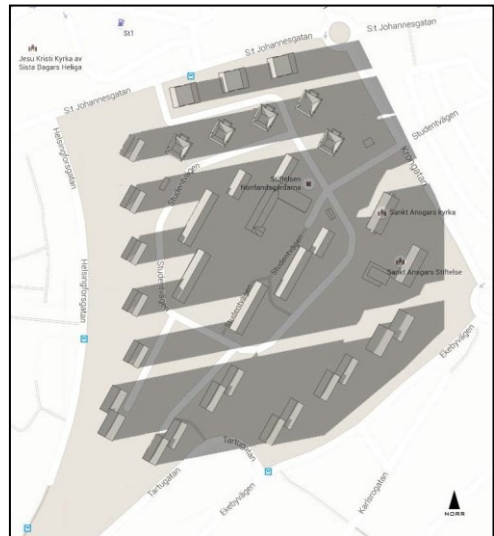
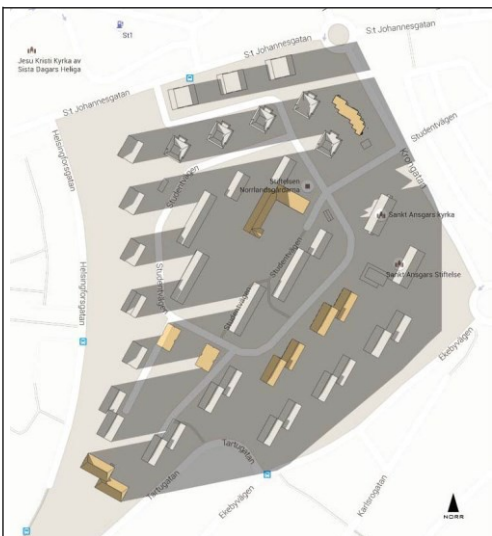
Kl 9.00, vår- och höstdagjämning med kompletterad bebyggelse till vänster och utan till höger.



Kl 12.00, vår- och höstdagjämning med kompletterad bebyggelse till vänster och utan till höger.



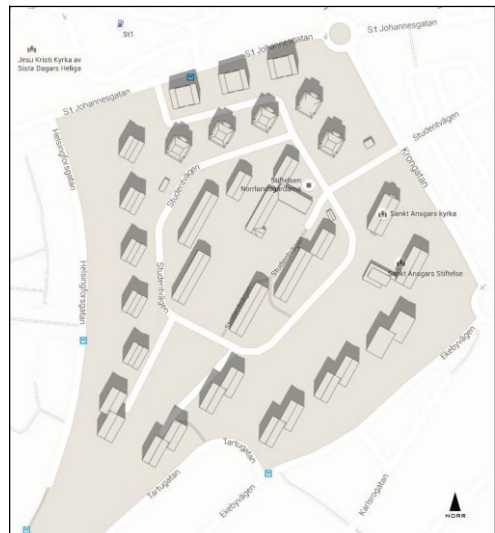
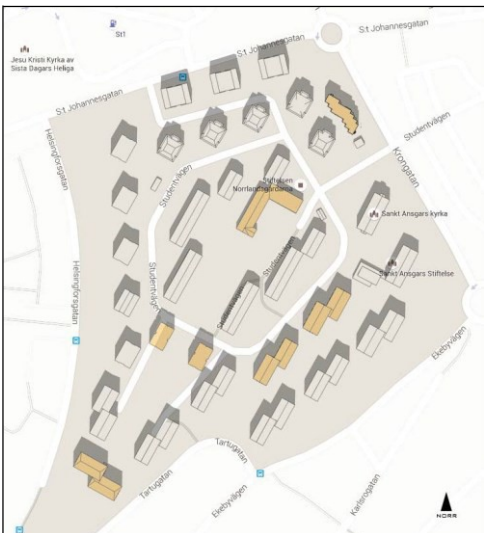
Kl 15.00, vår- och höstdagjämning med kompletterad bebyggelse till vänster och utan till höger.



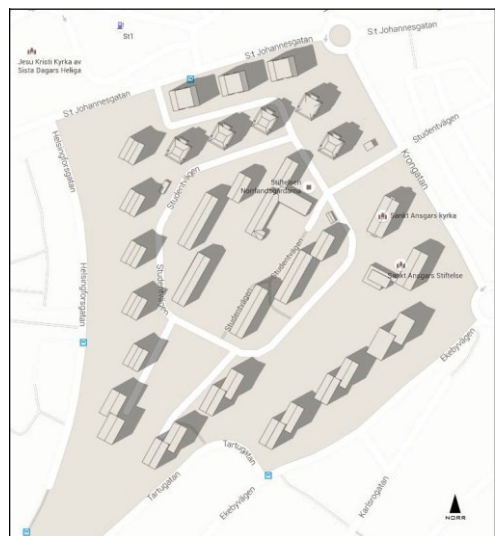
Kl 17.00, vår- och höstdagjämning med kompletterad bebyggelse till vänster och utan till höger.



Kl 9.00, sommarsolståndet med kompletterad bebyggelse till vänster och utan till höger.



Kl 12.00, sommarsolståndet med kompletterad bebyggelse till vänster och utan till höger.



Kl 15.00, sommarsolståndet med kompletterad bebyggelse till vänster och utan till höger.

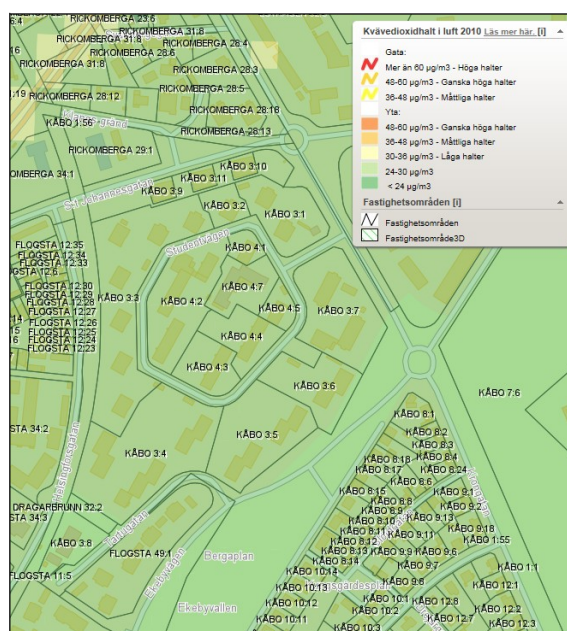
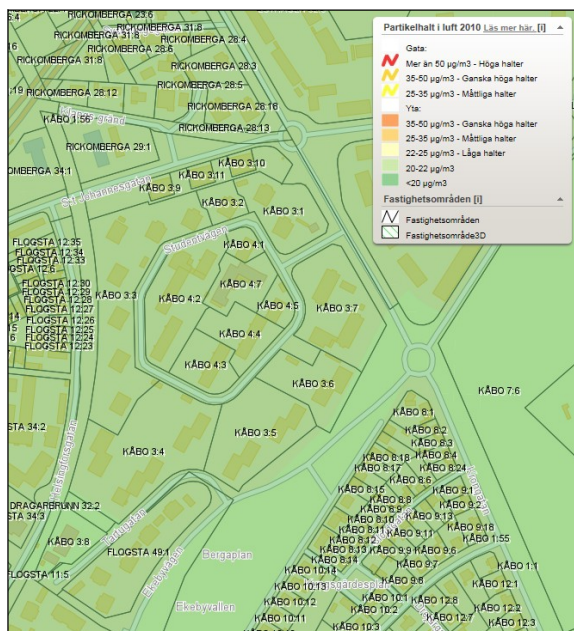


Kl 17.00, sommarsolståndet med kompletterad bebyggelse till vänster och utan till höger.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer syftar till att skydda människors hälsa och naturmiljön. Normerna är bindande nationella föreskrifter som har utarbetats i anslutning till miljöbalken. I plan- och bygglagen anges bland annat att planläggning inte får medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds.

Uppsala kommun mäter samt redovisar luftkvaliteten och halterna av luftföroreningar i kommunens kartinformationssystem "Kartinfo". För både partikelhalt i luft (PM10) och kvävedioxidhalt (NO₂) är det dygnsmedelhalter som är beräknade eftersom denna norm är svårast att klara. Klaras normen för dygnsmedelvärde bedöms även övriga normer för ämnet klaras.



Partikelhalt i luft (till vänster) och kvävedioxid i luft 2010 (till höger). (Utdrag från kommunens kartinformationssystem)

Planförslaget utformas för att möjliggöra hållbara transporter så som gång-, cykel- och kollektivtrafik. Gaturummets egenskaper och beräknade trafikmängder bedöms inte medföra ökade mängder luftföroreningar. Sammantaget bedöms planen inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Magnetfältsmätning

En magnetfältsmätning avseende Vattenfalls 70/10 kV:s fördelningsstation ÄT717 har tagits fram av ÄF-Infrastructure AB, daterad 2013-09-02. Även en magnetfältsmätning avseende Vattenfalls nätstation T32872 har tagits fram av ÄF-Infrastructure AB, daterad 2016-03-11. Syftet med mätningarna var att kartlägga de magnetiska fälten från fördelnings- respektive nätstationen inför det planerade byggandet av studentbostäder.

Enligt SSI (Statens Strålskyddsinstitut) EU direktiv (2004/40/EG) och ICNIRP får magnetfälten inte överstiga 100 μ T (mikrotesla) (50 Hz) för allmänheten. Detta värde tar endast hänsyn till omedelbara exponeringseffekter och omfattar inte långsiktiga effekter. Sambandet mellan långvarig exponering för magnetiska fält har diskuterats under många år. Vid resultat från epidemiologiska forskningsrapporter kan man inte se någon riskökning hos befolkningsgrupper som i sina bostäder har nivåer under 0,4 μ T (Socialstyrelsens meddelandeblad, juni 2005).

Socialstyrelsens rekommendationer är att dygnsmedelvärdet inte ska överstiga 0,4 μ T. Motsvarande dygnsmedelvärde gäller hos Trafikverket vid ny- och ombyggnad av järnvägsnät. Vid all nyproduktion av 220 och 400 kV växelströmsledningar i det svenska stamnätet tillämpar Svenska Kraftnät en magnetfältspolicy som innebär att de utgår från 0,4 μ T som högsta magnetfältsnivå vid bostäder eller där människor vistas varaktigt.

Enligt mätningen avseende fördelningsstationen ÄT717 i söder skulle man kunna tolka resultatet på ett sådant sätt att man med placering av bostadshuset enligt plankartans bestämmelser klarar gränsvärdet på 0,4 μ T för bostadsändamål. Detta regleras på plankartan bland annat med "prickmark", det vill säga mark som inte får bebyggas.

När det gäller mätningen avseende nätstation T32872 i norra delen av planområdet visar den lägre värden än 0,4 μ T på platsen för det planerade bostadshuset mot Krongatan. Däremot går en fjärrvärmeledning över fastigheten på platsen för det planerade bostadshuset. Fjärrvärmeledningen genererar en fältstyrka över 0,4 μ T. Ledningen kommer dock att flyttas, vilket medför att detta inte kommer att innebära något problem för det planerade bostadshuset.

Ljudmätning transformatorer

En ljudmätning avseende transformatorer inom och i anslutning till planområdet har utförts av Ramböll, rapporten daterad 2015-12-23. Mätningar har utförts av ljudnivåer från transformator "Kandidaten" och transformator "ÄT717" i anslutning till planerade bostäder på Studentvägen. Mätningen visar att inga riktvärden avseende industribuller från transformatorerna överskrids vid de planerade bostäderna.

Brand

För brandutrymning från byggnader med fem våningar (högre upp än elva meter till fönsters underkant) fordras räddningsvägar för att säkerställa tillgänglighet för höjdfordon.

Teknisk försörjning

VA, dagvatten, recipient

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

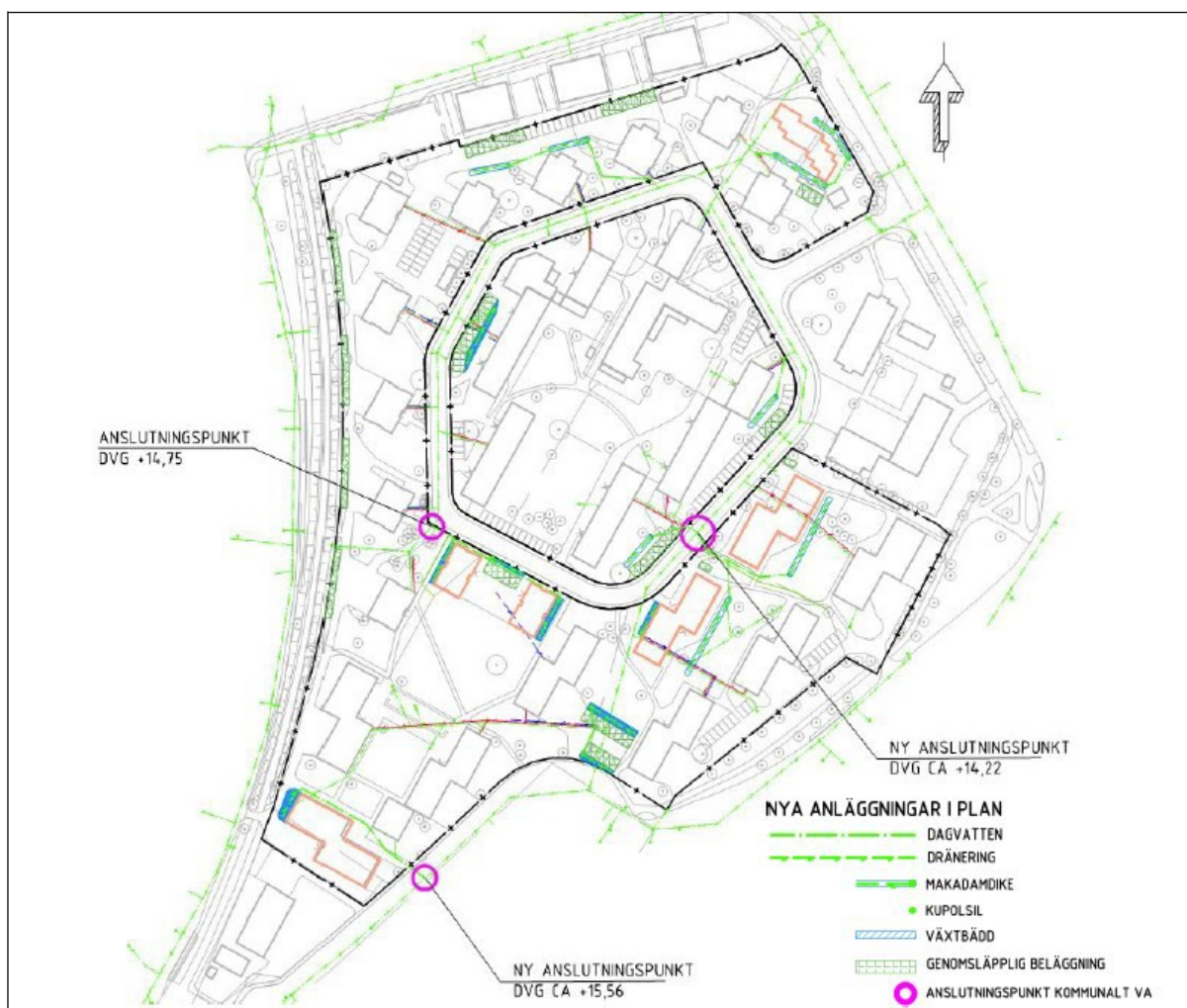
Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån)

Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Enligt miljö kvalitetsnormer från 2015 innebär detta att ån ska uppnå en god ekologisk status 2021 och en

god kemisk status till slutet av 2015. Fyrisån bedöms idag ha en måttlig ekologisk status men uppnår inte en god kemisk status. Förslag finns på nya miljökvalitetsnormer där ån ska uppnå en god ekologisk status till 2027 och en god kemisk status till 2021.

En dagvattenutredning PM daterad 2016-11-27 har tagits fram av Structor. Där framkommer att andelen hårdgjord yta kommer att öka i samband med exploateringen, och en plan för omhändertagandet av områdets dagvatten krävs för att få en hållbar dagvattenhantering. Syftet med utredningen är att beskriva den befintliga situationen och de förändringar som uppstår till följd av exploateringen.

I samråd med Uppsala Vatten har framkommit att dagvattenflödet inte bör öka från fastigheten efter exploateringen vid ett 10-årsregn. Nya dagvattensystem dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P110 och kompletteras med en klimatfaktor på 1,25 för att ta höjd för ökad nederbörd i samband med pågående klimatförändring. Uppsala kommun önskar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i största möjliga mån där tröga och öppna system står för rening och fördröjning. Eftersom planområdet karakteriseras av stora lermäktigheter kommer infiltration inom fastigheten att vara begränsad, vilket medför att fördröjningsmagasin bör installeras för att uppnå kommunens fördröjningskrav. Tomtmark bör utformas med stor andel permeabel yta eller grönyta, samt höjdsättas så att långa rinntider uppnås.



Exempel på hur infiltrationslösningar såsom växtbäddar, infiltrationsytor och makadamdiken kan placeras. (Structor)

Dagvattnet inom planområdet måste renas innan utsläpp till kommunalt nät. Recipienten Fyrisån har främst problem med övergödning och miljögifter och för att uppnå recipientens miljökvalitetsnormer måste detta tas hänsyn till vid exploatering. De åtgärdsförslag som beskrivs i dagvattenutredningen har tagit hänsyn till exploatörens planering och de krav som ställts från kommunen och aktuella miljökvalitetsnormer. Lösningen är lokalt omhändertagande av dagvatten där rening och fördröjning sker i växtbäddar, infiltrationsytor och makadamdiken. För att erhålla tillräcklig rening anläggs 650 m² gräs- eller växtbäddad infiltrationsbar yta vilket kommer att kunna fördröja den nödvändiga volymen på 90 m³ samt minska föroreningsbelastningen till Fyrisån. Eftersom områdets föroreningar minskar från planområdet på årsbasis så förbättras Fyrisåns möjligheter att uppnå miljökvalitetsmålen.

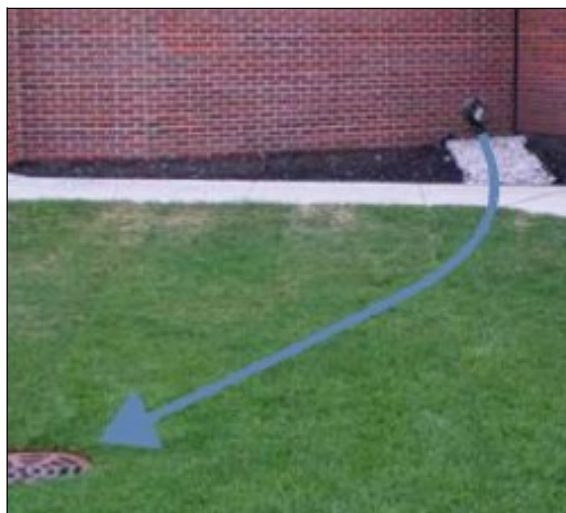
n_1 *Marken ska vara tillgänglig för fördröjning och rening av dagvatten*



Exempel på hur parkering och köryta avvattnas mot växtbäddar. (Bilder från dagvattenutredningen).



Exempel på genomsläppligt material på parkeringsyta samt utformning av ett makadamdike. (Bilder från dagvattenutredningen)



Exempel på infiltrationsytor för omhändertagande av dagvatten. (Bilder från dagvattenutredningen)

Avfall

Hämtställen för avfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö. Angöring av sopfordon ska kunna ske utan backningsrörelse. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader. Lastzoner/allokerade ytor ska reserveras vid avfallsutrymmen.

El

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde. En byggrätt ges för den befintliga elnätstationen i norra delen av området ut mot Krongatan.

E₁ *Elnätstation i en våning.*

p₄ *Skyddsavstånd om minst 5 meter ska finnas mellan nätstation och närmaste brännbara del av byggnad.*

Värme

Fjärrvärme finns inom planområdet, och de nya byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Solfångare/solceller

Fastighetsägarna ser positivt på att använda solfångare för varmvatten och eventuellt solceller för elproduktion som energitillskott. Vid eventuellt beslut om användning av detta kommer solfångare och solceller att placeras på taket. För tak med låg lutning fungerar det bra att installera solenergi för alla väderstreck, där även tak mot norr kan vara aktuella.

Om installation av solfångare och/eller solceller blir aktuellt är det viktigt att solfångare, solceller och den tekniska utrustningen för detta underordnar sig kulturmiljön. Se planbestämmelse f₁.

Kommunikation

Borderlight AB, IP-Only Networks AB, Skanova, Stokab AB, Telenor Sverige AB och Uppsala Universitet har nätverk inom eller i nära anslutning till planområdet.

u *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Försäljningsavtal

Kommunen kommer att försälja kvartersmark inom planområdet till fastighetsägarna Kåbo 3:4 respektive Kåbo 3:6.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

Byggherren ansvarar för att utreda förutsättningarna för att klara bullerriktvärdena vid ett genomförande av detaljplanen.

Regionnätstationen ÄT717

Regionnätstationen ÄT717 som ligger strax söder om planområdet kan generera buller och andra ljud vid olika tider på dygnet beroende på laster och andra faktorer. Personer som vistas på föreslagna balkonger som vetter mot denna station kan uppleva detta som störande. Om eventuella bullerdämpande åtgärder krävs, bekostas dessa av byggherren, men utförs av Vattenfall.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

En ledningskontroll genomfördes i oktober 2015. Följande ledningsägare har ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet:

- Borderlight AB
- IP-Only Networks AB
- Skanova
- Stokab AB
- Telenor Sverige AB
- Uppsala Universitet
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution AB

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Fjärrvärmeledning

På fastigheten Kåbo 3:1 ligger en fjärrvärmeledning i marken som behöver flyttas. Den ligger på platsen för det planerade huset ut mot Krongatan. Se även information under rubriken *Magnetfältsmätning*.

Dagvatten

De åtgärder som redovisas i Structors Dagvatten PM beräknas uppfylla kommunens krav på fördröjning och rening av det dagvatten som planområdet genererar.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar och transformatorstation regleras av ett separat avtal mellan byggherren och ledningsägaren. Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten.

Anslutningsavgifter

Exploatören bekostar nödvändiga anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till ett genomförande inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse

Inom planområdet finns fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelning för kvarteret Kandidaten och Licentiaten. Aktbeteckning 0380-3/KÅ3, 0380-8/KÅ3, 0380-15/KÅ3, 0380-7/KÅ4, 0380-14/KÅ4 och 0380-19/KÅ4. Dessa bestämmelser upphör automatiskt att gälla, för fastigheterna inom planområdet, när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Servitut

Samtliga fastigheter inom planområdet är belastade med servitut, vissa av dem sträcker sig rakt genom planerade byggnader. Vid genomförande av planen behöver dessa upphävas.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av planen medför att delar av fastigheten Kåbo 1:1, som är allmän plats, övergår till Kåbo 3:6 respektive Flogsta 11:5 och blir kvartersmark med ändamål BC. De ytor som berörs är cirka 560 m² tillsammans.

Fastigheten Flogsta 11:5 med ändamål P (parkering) samt del av fastigheten Kåbo 3:3 med ändamålet B kommer genom fastighetsreglering att överföras till Kåbo 3:4 med ändamål BC. Den yta som berörs är cirka 650 m².

Del av fastigheten Kåbo 3:5 kommer genom fastighetsreglering att överföras till Kåbo 3:6. Den yta som berörs är cirka 100 m².

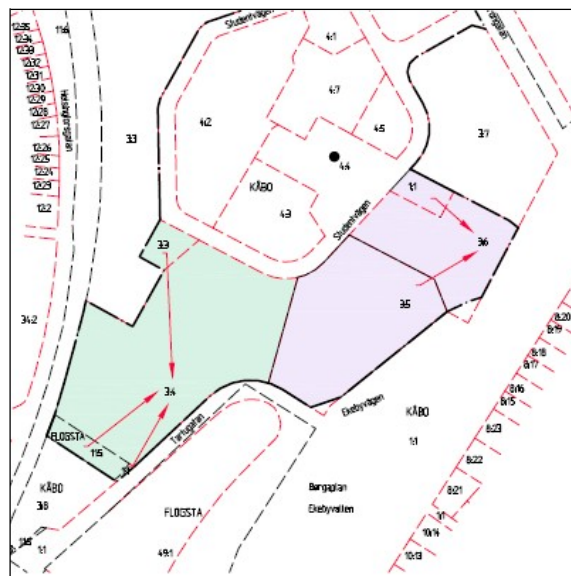
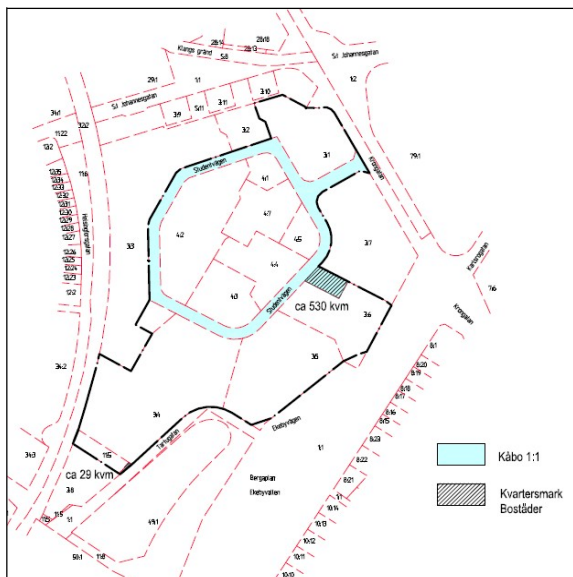


Illustration av konsekvenser för fastigheter vid genomförandet av planen. Bilden till vänster visar allmän plats som blir kvarteretsmark. Bilden till höger visar fastigheter som berörs av planens genomförande på grund av fastighetsreglering.

Ledningsrätt

På fastigheten Flogsta 11:5 finns två ledningsrätter som även fortsättningsvis kommer att finnas kvar på fastigheten. En ledningsrätt för starkström, lantmäteriets aktbeteckning 0380-2012/201.1 och en ledningsrätt för telekabel, lantmäteriets aktbeteckning 0380-2012/201.2. Förmånstagare för ledningsrätterna är Vattenfall Eldistribution AB.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Uppsala i februari 2017, reviderad i mars 2017

Torsten Livion
Detaljplanechef

Teresia Erixon
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag, samråd och granskning

2014-05-06

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2017-04-27

Laga kraft:

2017-06-01